BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed



Eekhoutswijk 9
Smilde

VRAAGPRIJS € 785.000,- K.K.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed





Bent u op zoek naar een boerderij die u ruimte en privacy biedt in een regio waar de voorzieningen en natuur in de directe nabijheid zijn? Dan is het bestuderen van deze brochure en/of onze site en Funda de moeite waard.

De huidige indeling van de boerderij biedt diverse mogelijkheden. Een belangrijk onderdeel hiervan is de nog grotendeels intact gebleven deelruimte van circa 330 m^2. Het achterste gedeelte hiervan is momenteel bij de huidige bewoner in gebruik als zogenaamde 'buitenkeuken'. Bij het openen van de baanderdeuren is er direct toegang tot de prachtig aangelegde tuin, die op haar beurt grenst aan een bosgebied waar u heerlijk kunt wandelen. Een oase van vrijheid en beleving. De kavel heeft een oppervlakte van 20.164 m^2 en is verdeeld in twee segmenten: de siertuin en een weiland. Het weiland heeft een oppervlakte van circa 15.000 m^2. De tuin biedt serene rust, volop privacy en een uitstekende bezonning. Een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven en van de ruimte die deze bijzondere locatie te bieden heeft. Het aangrenzende bos heeft een oppervlakte van ca. 34 ha. De boerderij is gebouwd omstreeks 1938, vanaf 1999 is de boerderij in het bezit van de huidige verkoper. In de jaren '70 is de indeling van het voorhuis veranderd. Het woongedeelte heeft een woonoppervlakte van ca. 151 m^2, deze woonoppervlakte is eenvoudig te vergroten. Bij de mogelijkheden die de boerderij in combinatie met de ligging biedt kunt u denken aan dubbele bewoning (vergunning verplicht), praktijk aan huis, theetuin (vergunning verplicht), houden van paarden. Een bijzondere plek voor wie op zoek is naar ruimte, rust en vrijheid.

"In het buitengebied tussen Smilde en Assen staat deze royale vrijstaande boerderij op een kavel van maar liefst ruim 2 hectare!"

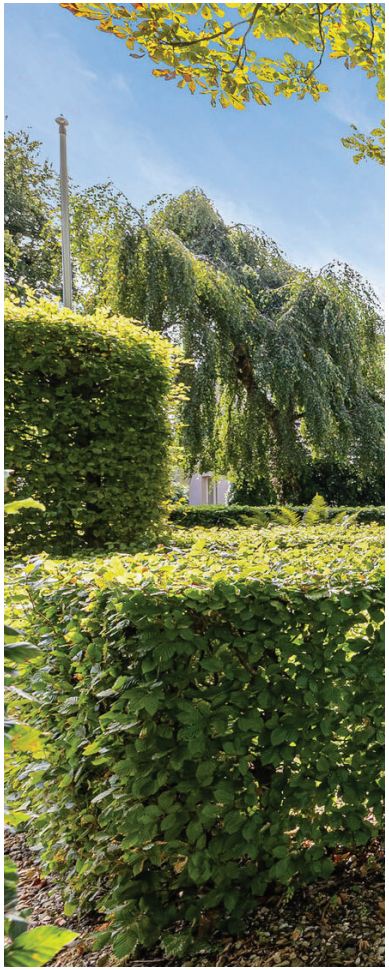




BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed









bouwjaar
1938

inhoud
3071 m³

woonoppervlakte
151 m²

perceeloppervlakte
20164 m²

aantal slaapkamers
3

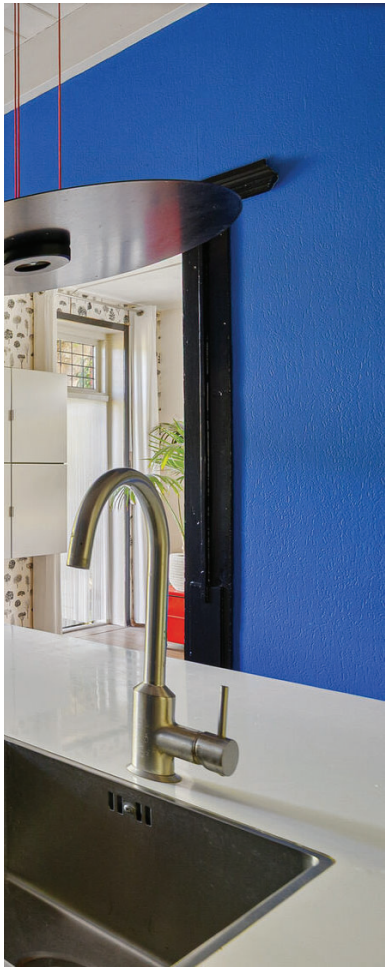
woonlagen
3

energielabel
D

externe bergruimte
20 m²

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed





Indeling

Begane grond: entree/hal, doucheruimte, toilet, keuken, straatgerichte woonkamer met rookkanaal, opkamer met kelder, tussen hal, studeer-slaapkamer, bijkeuken, berging, deelruimte.
Verdieping: overloop, sanitair ruimte voorzien van een wastafel, toilet en bidet, twee slaapkamers met respectievelijk een oppervlakte van ca. 5 m^2 en 15 m^2. Daarnaast is er op de verdieping nog een studeer-/ logeerkamer aanwezig.
Tweede verdieping: bereikbaar met een vlizotrap, kleine zolderruimte.

Extra informatie:
* Het dak van het voorhuis is in 2023 geïsoleerd;
* In 2023 is bodemisolatie aangebracht door middel van isolatieparels;
* Woonruimte (voorhuis) voorzien van muurisolatie;
* Grotendeels voorzien van isolerende beglazing;
* De (hout/pellet) kachel is circa 4 à 5 jaar oud. In diezelfde periode is de schoorsteen voorzien van een nieuw rookkanaal. (De kachel is ter overname);
* De dakbedekking van de deelruimte is voorzien van asbesthoudende golfplaten;
* De boerderij heeft momenteel een agrarische bestemming. Dit kan invloed hebben op de financieringsvoorwaarden. Een vooroverleg bestemmingswijziging naar wonen is momenteel bij de gemeente aangevraagd.

“De kookkeuken is voorzien van een keuken die in circa 2000 is geplaatst en bevat o.a. een spoeleiland. Ook vanuit de keuken is er zicht op de prachtige tuin.”





BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed





Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst:

- As is, where is clausule;
- Asbestclausule;
- Niet-zelfbewoningsclausule;
- Geen vragenlijst over de woning;
- Geen lijst van zaken.

Zie pagina 55 voor meer informatie.



Eetkamer

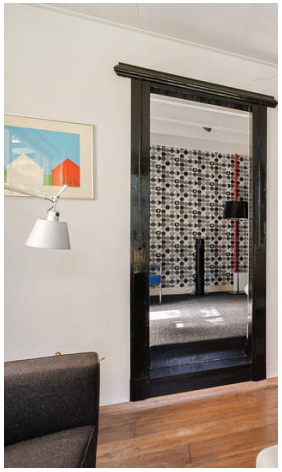
Vanuit de keuken komt u in de eetkamer die een open verbinding heeft met het zitgedeelte van de woonkamer. Aan de zijkant van de eetkamer bevindt zich de toegang tot het terras. Een leuk detail zijn de glas-in loodramen die zorgen voor een karakteristieke uitstraling in de woning.





BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed







De rust, het groen en het bos achter de woning maken dit een hele fijne plek om te wonen!

QUOTE VERKOPER







Woonkamer met opkamer

De straatgerichte woonkamer is voorzien van een houtkachel. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de opkamer, die onder andere gebruikt kan worden als hobby- of werkkamer. De raampartij aan de westzijde van de woonkamer is voorzien van een zonnenscherm.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed













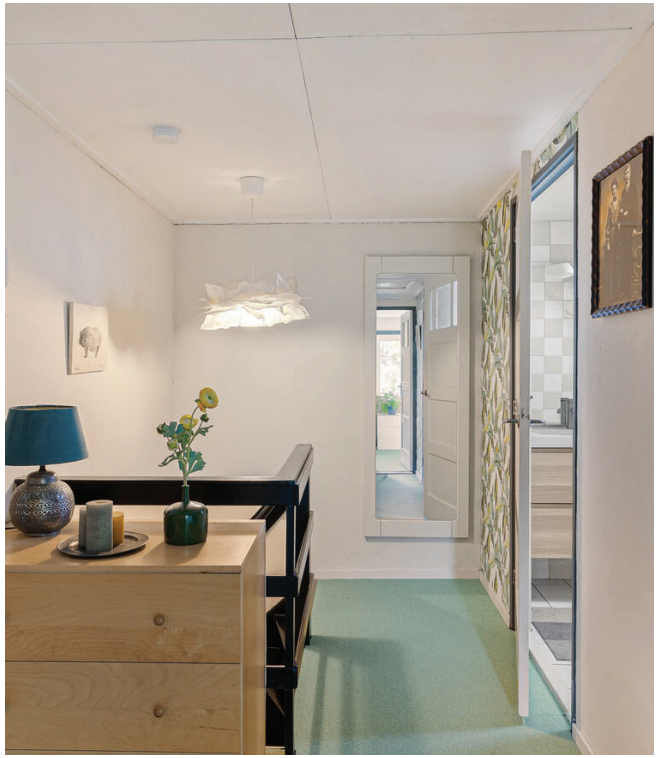


Slapen en baden op de begane grond

Verder bevindt zich op de begane grond de badkamer voorzien van een wastafel en een douche uitgevoerd in een moderne uitstraling, daarnaast is er een separaat toilet en een bijkeuken met de aansluiting voor een wasmachine en droger. In een gedeelte van de deelruimte is een extra kamer gerealiseerd die nu in gebruik is als werkkamer.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed









Verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk circa 5 m² en 15 m². De ruime slaapkamer aan de voorzijde biedt een mooi uitzicht over de omliggende landerijen. Daarnaast is er op de verdieping nog een studeer-/werkkamer aanwezig. Op de foto linksboven ziet u de multifunctionele kamer op de begane grond die nu in gebruik is als werkkamer, maar ook de mogelijkheid biedt voor een slaapkamer.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed

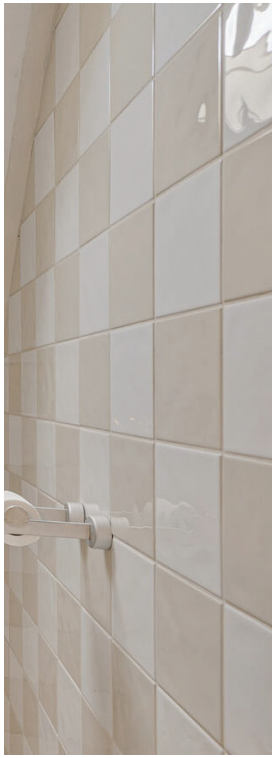














Sanitair ruimte

Op de verdieping bevindt zich tevens een sanitairruimte voorzien van een wastafel(meubel), toilet en een bidet.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed









Deelruimte

De grotendeels intact gebleven deelruimte van circa 330 m^2 biedt diverse mogelijkheden. Denk hierbij aan dubbele bewoning (vergunning vereist), een praktijk aan huis, een theetuin (vergunning vereist) of het houden van paarden.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed











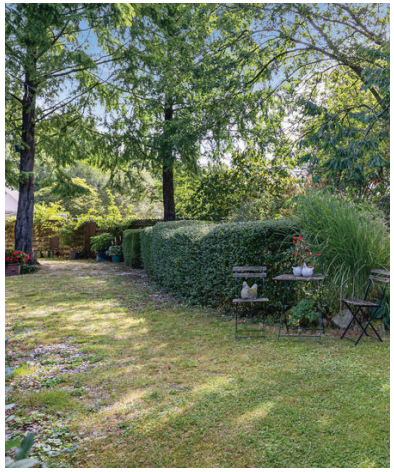
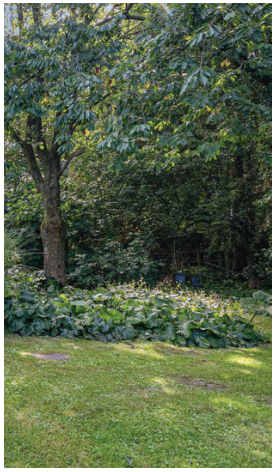


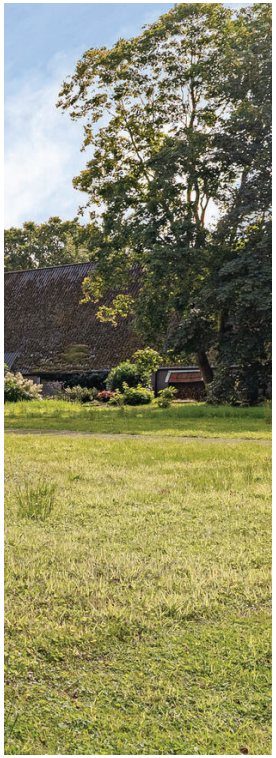


Tuin

Bij het openen van de baanderdeuren is er direct toegang tot de prachtig aangelegde tuin, die op haar beurt grenst aan een bosgebied waar u heerlijk kunt wandelen. De kavel van ruim 2 hectare bestaat uit een siertuin en een weiland van circa 1,5 hectare. Een rustige en groene omgeving met volop ruimte en privacy.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed

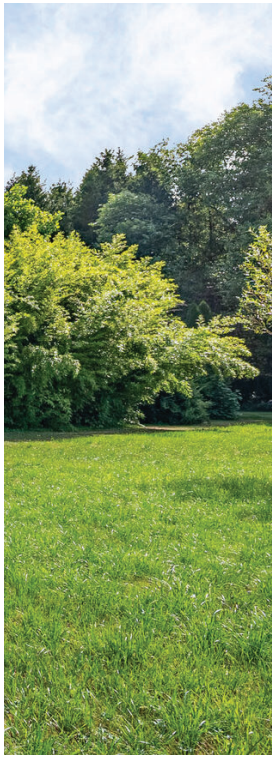

Sfeerbeelden

Bovenstaande foto's geven een fraai beeld van het perceel en het aanliggende bosgebied. Ziet u zichzelf hier al heerlijk genieten van de rust, ruimte en natuur?

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed






Omgeving

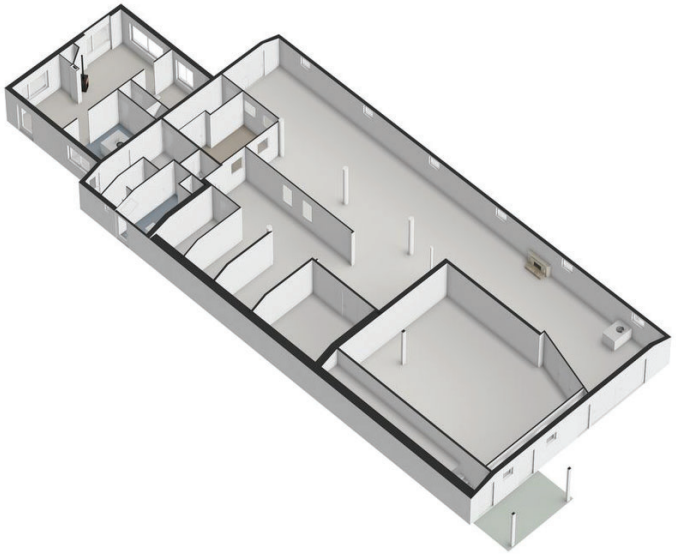
Smilde biedt een combinatie van landelijk wonen en goede voorzieningen. Het dorp beschikt onder andere over winkels, scholen, sportaccommodaties, gezondheidszorg en horeca. Dankzij de goede busverbindingen en de nabijheid van de A28 zijn onder andere Assen, Hoogeveen, Groningen en Zwolle goed bereikbaar.

Plattegrond begane grond

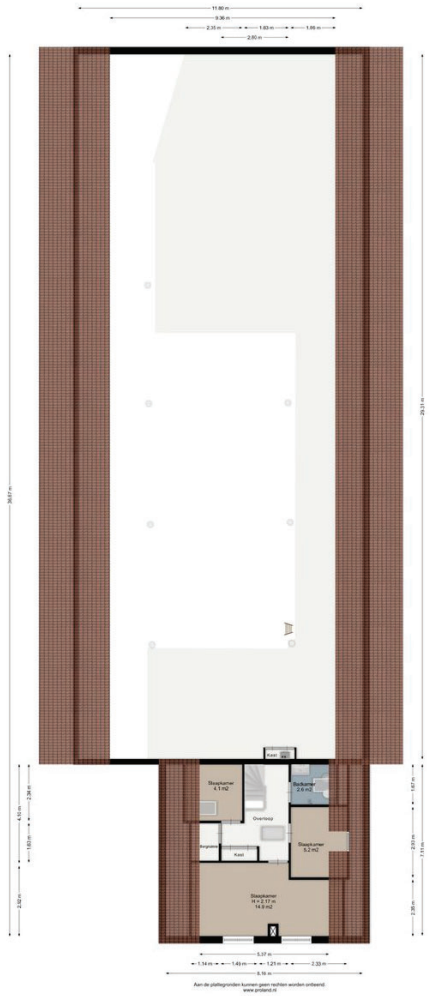


BERT STADMAN
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

Plattegrond begane grond 3D

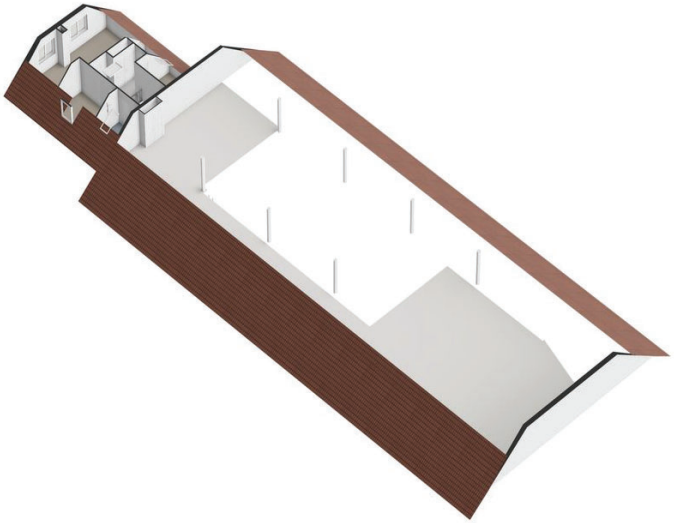


Plattegrond 1e verdieping

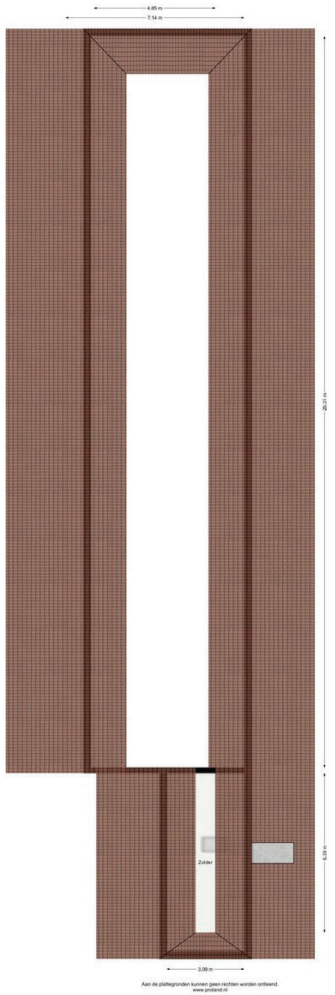


BERT STADMAN
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

Plattegrond 1e verdieping 3D



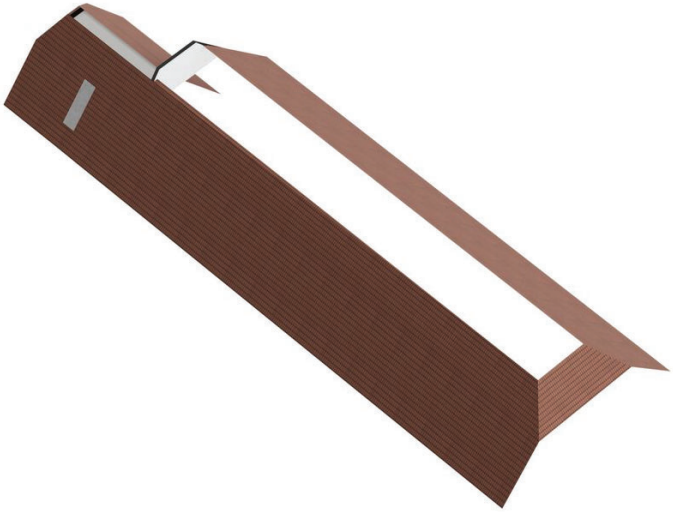
Plattegrond zolder



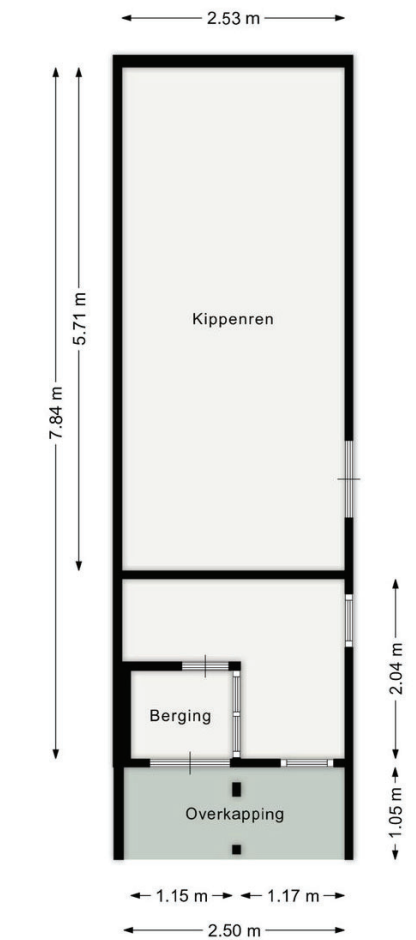
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.pinstand.nl

BERT STADMAN
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

Plattegrond zolder 3D



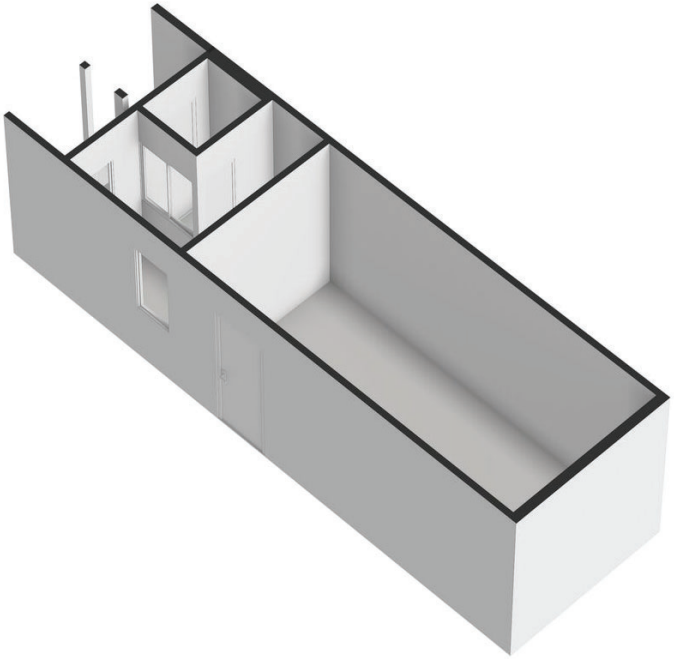
Plattegrond kippenhok met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

BERT STADMAN
MAKELAARDIJ ONROEREND GOED

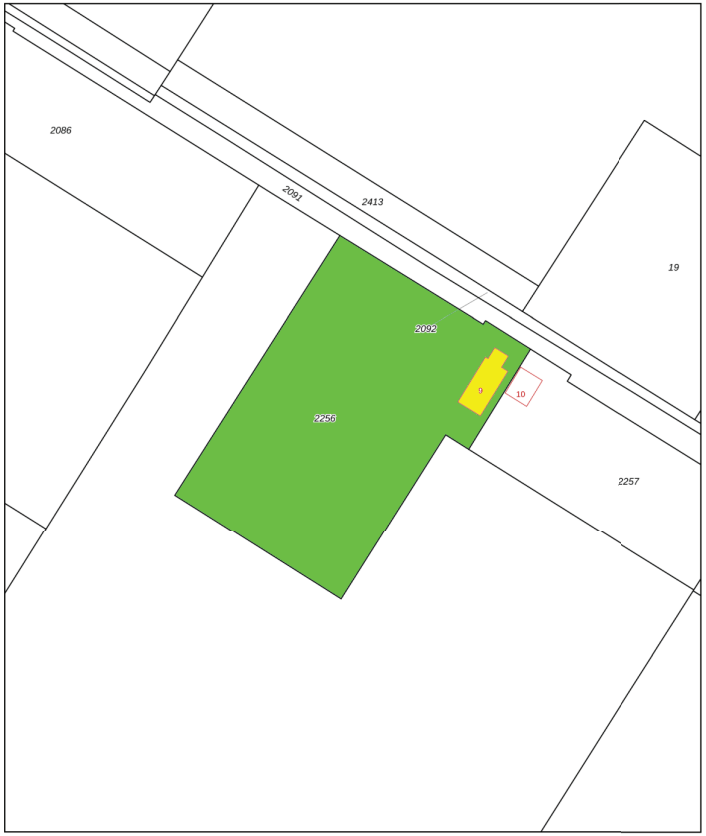
Plattegrond kippenhok met overkapping 3D



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: JKS

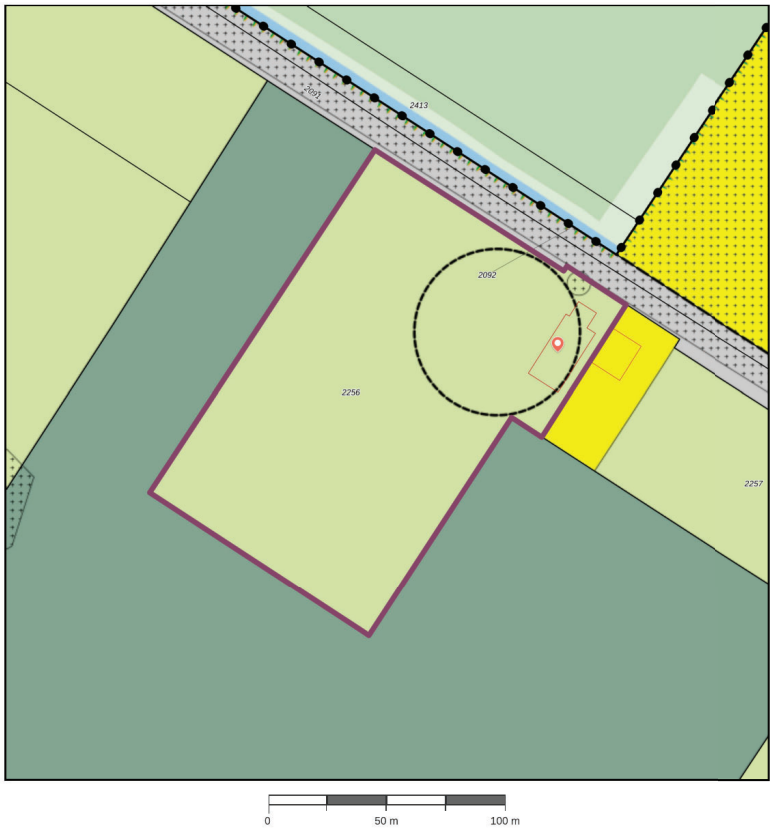


Adres	Eekhoutswijk 9. 9422 VD Smilde
Kadastrale gegevens	Smilde, F, 2256
Totaal groot	20164 m²
Soort eigen grond	Volle eigendom

Bestemmingsplankaart

Bestemmingsplan van Eekhoutswijk 9, 9422VD Smilde

Referentie: 6a743e2dd62da73d55827d24



Adres:	Eekhoutswijk 9, 9422VD Smilde	**Gemeente:**	Midden-Drenthe
Buurt:	Verspreide huizen Smilde	**Waterschap:**	Waterschap Drents Overijsselse Delta
Wijk:	Wijk 06 Smilde	**Provincie:**	Drenthe
Type plan:	bestemmingsplan	**Planidn:**	NL.IMRO.1731.CorHerbpBG2022-VST1
Hoofdgroep:	agrarisch met waarden	**Planstatus:**	vastgesteld
Naam:	Agrarisch met waarden - 1	**Plandatum:**	30-06-2022
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	**Verwijzing:**	bestemmingsregels
Functie:	specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf		

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. **Dit document is gegenereerd op 06-08-2026 om 09:56.**

Bestemmingsplan legenda

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied

Dubbelbestemmingen
- waterstaat
- leiding
- waarde

Bouwvlakken
- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen
- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

Aanduidingen
- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

Figuren
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten
- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

Structuurvisies
- plangebied

Gescande kaarten
- plangebied

Overige besluiten
- plangebied

Bestemmingsplanregels

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuurgrond;

b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';

c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';

d. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak';

met daaraan ondergeschikt:

e. een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping';

f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

g. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2', met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 165;

h. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met recreatieve nachtverblijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf', met dien verstande dat het aantal recreatieve nachtverblijven niet meer mag bedragen dan 75;

i. voorzieningen voor het beheer die ten dienste staan van de recreatieve functie, in de vorm van gebouwen ten behoeve van sanitair, het opslaan van materialen en machines, receptie, kantoorruimte en/of magazijn, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf';

j. sport- en spelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2', met uitzondering van een zwembad;

k. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' en 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met:

- een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;

- mantelzorg;

- een gastouderopvang;

- bestaand kinderdagverblijf;

l. ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';

m. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap;

n. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;

o. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;

p. openbare nutsvoorzieningen;

q. extensief dagrecreatief medegebruik;

r. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;

s. groen, wegen en paden ten behoeve van de verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf';

t. waterhuishoudkundige voorzieningen;

u. een spoelplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spoelplaats';

v. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met de daarbij behorende:

w. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;

x. bedrijfswoningen;

y. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

z. silo's, platen en bassins;

aa. kassen, tunnelkassen en blaastunnels;

bb. boogstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boogstallen';

cc. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

dd. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat voor zover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend de daar beschreven bebouwing behouden dient te blijven. Bij gebouwen wordt de uitwendige hoofdvorm bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling.

4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. er zullen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd;

2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uitbreiding uitgesloten' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;

3. bebouwing verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;

4a. de gebouwen zullen uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha, dan wel bouwvlak worden gebouwd gerekend vanuit de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', waarbij de diepte van de vierhoek (ongeveer haaks op de naar de weg gerichte gevel van de bedrijfswoning, dan wel overeenkomstig de richting van de bestaande bebouwing) altijd langer is dan de breedte (ongeveer evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning, dan wel overeenkomstig de richting van de bestaande bebouwing) van de vierhoek. In afwijking hiervan zijn in bestaande situaties waarin de bebouwing niet binnen een vierhoek, dan wel bouwvlak is gesitueerd ook andere vormen toegestaan;

4b. in uitzondering op het gestelde onder a, mogen tevens gebouwen worden gebouwd overeenkomstig de bestaande situatie, dan wel binnen een bouwvlak, zoals ter plaatse is aangeduid;

5. de diepte van een aaneengesloten vierhoek zal ten hoogste 200 m bedragen, gerekend vanaf de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, zal de diepte worden gerekend vanaf de naar de weg gekeerde perceelgrens. De grootste afstand in de breedte van een vierhoek zal ten hoogste 125 m bedragen, zodanig dat er wordt gebouwd binnen een denkbeeldige vierhoek;

6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 1 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 150 m en de grootste afstand in de breedte van een vierhoek ten hoogste 100 m zullen bedragen;

7a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 2 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 200 m zal bedragen, met dien verstande dat de diepte van de vierhoek altijd langer is dan de breedte van de vierhoek;

7b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2,5 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 2,5 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 200 m zal bedragen, met dien verstande dat de diepte van de vierhoek altijd langer is dan de breedte van de vierhoek;

8. per gebied, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', mogen binnen de aaneengesloten vierhoeken, dan wel bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;

9. het vloeroppervlak ten behoeve van een niet-grondgebonden tweede tak, zal per bedrijf ten hoogste 2.000 m² bedragen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', dan wel niet meer dan het bestaande oppervlak indien dit meer bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' ten hoogste de aangegeven vloeroppervlakte is toegestaan;

10. bedrijfsgebouwen dienen minimaal 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning) en minimaal 20 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens/grenzen van de openbare weg te worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;

11. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, behalve ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - tweede bedrijfswoning' en 'bedrijfswoning uitgesloten', waar respectievelijk twee bedrijfswoningen per bedrijf, dan wel geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;

12. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste 20 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

13. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

14. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m²	Goothoogte in m	Dakhelling in °	Hoogte in m

Bestemmingsplanregels

	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw	-	-	5	20**	60	12
Overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	5	-	60	12
Bedrijfswoning	150*	-	3,5	20	60	9
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3,5	-	60	6,6
Kassen	-	1.000	-	-	-	5
(Toren)silo		-	-	-	-	12

* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

** tenzij de bestaande dakhelling minder bedraagt, in welk geval de dakhelling van dat bedrijfsgebouw minstens de bestaande dakhelling met een minimum van 15° zal bedragen

15. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' zijn geen gebouwen of bouwwerken toegestaan;

16. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' worden bedrijfsgebouwen in ten hoogste één bouwlaag gebouwd.

b. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal per ijsbaan ten hoogste 100 m² bedragen;

2. de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5 m bedragen.

c. Voor het bouwen van extra gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' gelden de volgende regels:

1. er mag maximaal 25 m^2 aan bijgebouwen en/of overkappingen per minicamping extra worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;

2. de gebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden;

3. de maximale bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt 3,5 m;

4. de gebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal één bouwlaag.

d. Voor het bouwen van extra gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf' ten behoeve van de onder 4.1, sub i bedoelde voorzieningen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de extra gebouwen, waaronder overkappingen, zal niet meer bedragen dan 240 m^2. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;

2. de bouwhoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;

3. de gebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag.

e. Voor het plaatsen van recreatieve nachtverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf' gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte van een recreatief nachtverblijf inclusief een vrijstaande of een inpandige berging zal maximaal 70 m² bedragen;

2. de oppervlakte van vrijstaande bergingen bedraagt per nachtverblijf ten hoogste 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 m;

3. de bouwhoogte van een recreatief nachtverblijf zal maximaal 5 m bedragen;

4. een recreatief nachtverblijf heeft maximaal één bouwlaag;

5. de onderlinge afstand tussen recreatieve nachtverblijven mag niet minder dan 3 m bedragen.

f. Voor het bouwen ten behoeve van een spoelplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - spoelplaats' geldt de volgende regel:

1. de oppervlakte en bouwhoogte van de bouwwerken ten behoeve van de spoelplaats bedragen maximaal de bestaande oppervlakte en bestaande bouwhoogte.

g. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak, achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning), dan wel overeenkomstig de bestaande situatie buiten een vierhoek dan wel bouwvlak, met dien verstande dat de buiten de vierhoek, dan wel bouwvlak gebouwde silo's mogen worden vernieuwd en veranderd onder de voorwaarde dat de inhoud van vernieuwde of veranderde silo's niet meer bedraagt dan 2.500 m^3, dan wel de bestaande inhoud indien die meer bedraagt en dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de exacte plaats en de vormgeving ten behoeve van een goede inpassing in het landschap. De goothoogte van een mestsilo binnen de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak bedraagt niet meer dan 6 m, de nokhoogte niet meer dan 12 m;

2. de bouwhoogte van blaastunnels bedraagt niet meer dan 1,2 m;

3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt binnen de aaneengesloten vierhoek dan wel bouwvlak niet meer dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn en op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak ten hoogste 10 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 4 m en de hoogte van omheiningen van bakken ten hoogste 1,8 m zullen bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m²;

5. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat buiten de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;

6. in afwijking van het bepaalde onder 5 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf' lichtmasten ten behoeve van het recreatieve nachtverblijf toegestaan, met dien verstande dat de hoogte van de lichtmasten ten hoogste 4 m bedraagt en de armaturen op de grond moeten worden gericht.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);

- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van gebouwen en bouwwerken;

- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;

- de vormgeving van de vierhoek in het geval dat deze ligt binnen een afstand van minder dan 25 m van de aanduiding 'overige zone - es';

- het plaatsen van verlichting.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 48.2 gehanteerd.

Onderstaande bevoegdheden kunnen ook nog worden toegepast na gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid onder b.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2 sub a onder 1 en/of lid 4.2 sub a onder 4:

en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, ook ten behoeve van het niet bedrijfsmatig houden van vee, buiten de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak worden gebouwd, mits:

1. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede bestemd zijn als Waarde – Grasland;

2. bij beschikbaarheid van 1 ha tot 2 ha cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 25 m^2 zal bedragen;

3. bij beschikbaarheid van 2 ha of meer cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 50 m^2 zal bedragen;

4. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,5 m zal bedragen;

5. de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. lid 4.2 sub a onder 4 en 5:

en worden toegestaan dat de aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha, dan wel bouwvlak wordt vergroot, mits:

1. de oppervlakte van de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2 ha;

2. deze afwijking niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 ha';

3. met de vormgeving van de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;

4. het verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;

5. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;

6. is aangetoond dat binnen de bestaande aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;

Bestemmingsplanregels

7. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

9. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

c. lid 4.2 sub a onder 4 en 5:

en worden toegestaan dat de bebouwing niet in een vierhoek, dan wel bouwvlak wordt geplaatst, mits:

1. de noodzaak vanwege praktische onmogelijkheden van het plaatsen in een vierhoek, dan wel bouwvlak wordt aangetoond;

2. een goede landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd;

3. de oppervlakte van de totale toegestane bebouwing gelijk blijft;

d. lid 4.2 sub a onder 9:

en worden toegestaan dat het vloeroppervlak wordt vergroot, met dien verstande dat een intensieve tak bij een bedrijf dat ter plaatse is aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' wordt vergroot tot ten hoogste 3.000 m², mits:

1. de noodzaak tot vergroting voortvloeit uit het realiseren of behouden van een volwaardige neventak of een volwaardig bedrijf en deze noodzaak is aangetoond, dan wel uit gewijzigde wet- en regelgeving;

2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

e. lid 4.2 sub a onder 10:

en toestaan dat een bedrijfsgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel en/of de weg dan wel voor het verlengde van de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;

f. lid 4.2 sub a onder 11:

en worden toegestaan dat, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;

3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;

4. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;

6. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

g. lid 4.2 sub a onder 13:

en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een kortere afstand tot de voorgevel, dan wel voor het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;

h. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot 5,5 m, mits:

1. de vergroting noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;

2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

i. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk 5,5 m en/of 10 m, mits:

1. de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;

2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

j. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat de oppervlakte van de bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m^2;

k. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serrestal, onder de voorwaarde dat het verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;

l. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een lagere dakhelling, met een minimum van 15°;

m. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat ondergeschikte delen van bedrijfsgebouwen en/of een tussenlid plat worden afgedekt;

n. lid 4.2 subf g onder 1:

en worden toegestaan dat mestsilo's, platen of bassins buiten de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen de vierhoek, dan wel bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:

1. tevens de in lid 4.6 onder a genoemde omgevingsvergunning is verleend;

2. de oppervlakte van een mestsilo ten hoogste 750 m² zal bedragen;

3. de inhoud van een silo of een bassin ten hoogste 2.500 m^3 zal bedragen;

4. de oppervlakte van een mestplaat, inclusief opstaande randen, ten hoogste 300 m² zal bedragen;

5. de goothoogte van een mestsilo ten hoogste 4 m, en de nokhoogte van een mestsilo, inclusief afdekking, ten hoogste 8 m zal bedragen;

6. de hoogte van de opstaande randen van een mestplaat ten hoogste 2 m zal bedragen;

7. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

8. mestsilo's niet worden toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'silo uitgesloten';

o. lid 4.2 sub f g onder 4:

en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de vierhoek wordt vergroot tot ten hoogste 15 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

p. lid 4.2 sub f g onder 5:

en worden toegestaan dat buiten de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak lichtmasten worden geplaatst bij bestaande paardrijbakken, dan wel nieuwe met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardrijbakken, mits:

1. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;

2. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;

3. het aantal niet meer dan zes bedraagt;

4. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;

5. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

a. het tijdelijk opslaan van landbouwproducten buiten de aaneengesloten vierhoek dan wel bouwvlak;

b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten al dan niet gecombineerd met een grondgebonden neventak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak';

c. bestaande (co-)vergisting zoals opgenomen in bijlage 5;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel in de vorm van de verkoop van eigen en streekeigen producten;

e. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:

1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;

Bestemmingsplanregels

2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;

3. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m², met uitzondering van de opslag van auto's, caravans en boten in bestaande bebouwing;

4. parkeren vindt op eigen erf plaats;

5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;

f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de teelt van buxus en coniferen en soortgelijke niet-hoogopgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sierteelt';

g. het gebruik van de gronden ten behoeve van bestaande sierteelt en nieuwe sierteelt als neventak van het agrarische bedrijf, mits het karakter van het open landschap gewaarborgd is doordat de sierteelt plaatsvindt binnen of aansluitend aan de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak, dan wel aansluitend aan bestaande opgaande beplanting;

h. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee tot een maximum van 0,5 ha;

i. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:

1. er mag niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;

2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca ten behoeve van de ijsbaan;

k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bestaande aan de agrarische functie ondergeschikte deeltijdfunctie in de vorm van lichte bedrijvigheid;

l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' met inachtneming van de volgende regels:

1. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij de (bedrijfs)woning;

2. alleen kampeermiddelen zijn toegestaan;

3. het seizoen loopt van 15 maart tot 1 november en daarbuiten is het terrein leeg en buiten gebruik;

4. er zijn maximaal 60 staanplaatsen toegestaan;

5. er zijn maximaal 3 eenvoudige trekkershutten met slaapkamer en kookgelegenheid, maar zonder toilet en douche toegestaan op het terrein. De maximale oppervlakte van een trekkershut bedraagt 30 m^2, de maximale bouwhoogte is 5 m en de trekkershut heeft maximaal 1 bouwlaag. De trekkershutten mogen buiten het kampeerseizoen niet worden gebruikt;

6. er mag 60 m^2 aan bijgebouwen en/of overkappingen extra worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Deze vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte van deze bijgebouwen en/of overkappingen bedraagt 3,5 m. De bijgebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;

7. op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (per standplaats een parkeerplaats);

m. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping', mits wordt voldaan aan de volgende regels:

1. de afstand tot de bebouwing op een naastgelegen perceel bedraagt minimaal 25 m;

2. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de minicamping exploiteert;

n. het gebruik anders dan het bestaande gebruik van mestsilo's voor opslag en verhandeling van meststoffen aan andere (agrarische) bedrijven.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub a;

b. het opslaan van agrarische producten binnen de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;

c. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub b en c;

e. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;

f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub d;

g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie anders dan bestaande (verblijfs)recreatie en (verblijfs)recreatie als bedoeld in lid 4.5.1 sub l en lid 4.5.1 sub m;

h. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub e, en voor een kinderdagverblijf met uitzondering van bestaande kinderdagverblijven;

i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub f en g;

j. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub h;

k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken buiten de aaneengesloten vierhoeken, dan wel bouwvlak, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;

l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub i;

m. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub j;

n. de aanleg van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van meer dan 3 ha;

o. het (laten) gebruiken van het kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2' door anderen dan verblijfsrecreanten zoals dagrecreanten;

p. het gebruik van de gronden ten behoeve van opgaand groen en grondwallen hoger dan 50 cm ter plaatse van de aanduiding 'groen uitgesloten';

q. het (laten) gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2' overeenkomstig de bestemming zonder dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het recreatieve nachtverblijf;

r. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2' ten behoeve van een kampeerterrein, dan wel recreatief nachtverblijf overeenkomstig de bestemming zonder dat de bomen en haagbeplanting overeenkomstig de Natuurbeschermingswetvergunning d.d. 4 november 2008 (kenmerk 45/RO2008012941) ten behoeve van de landschappelijke inpassing langs de randen van het terrein worden aangelegd en instand worden gehouden;

s. het gebruik anders dan het bestaande gebruik van mestsilo's voor opslag en verhandeling van meststoffen aan andere (agrarische) bedrijven.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij toetsing van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 48.2 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.5.2 sub a:

ten behoeve van mest- en kuilopslag of de opslag van agrarische producten middels een plaat, bassin of een mestsilo buiten de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak indien daarbinnen geen geschikte plaats meer is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:

1. indien mogelijk wordt aangesloten op de bestaande vierhoek, dan wel bouwvlak;

Wanneer wordt aangetoond dat dit op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is, dient de opslag zo veel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting;

Voor mestopslag geldt dat opslag ook in het open veld kan worden toegestaan indien dit uit bedrijfseconomische overwegingen de meest efficiënte oplossing is en de mest en/of het digestaat in de nabijheid van de opslagplaats zal worden toegepast;

2. solitaire opslag zo veel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;

3. in het geval het niet of slechts beperkt mogelijk is aan te sluiten bij bestaande bebouwing of opgaande beplanting dient de opslag landschappelijk te worden ingepast, eventueel door toepassing aarden wallen;

4. aan- en afvoerroutes voldoende capaciteit hebben en opstelplaatsen voor laad- en losgelegenheid op de agrarische gronden zijn gesitueerd;

5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

6. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

7. voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;

8. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;

b. lid 4.5.2 sub d en de bestemmingsomschrijving:

en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting, mits:

1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

Bestemmingsplanregels

2. er in hoofdzaak sprake is van mest en/of organische (bij)producten van het eigen bedrijf, al dan niet aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband, dan wel de output van de vergister (het digestaat) in hoofdzaak op het bedrijf of de bedrijven van het samenwerkingsverband worden gebruikt;

3. de doorzet minder dan 100 ton per etmaal bedraagt;

4. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting ten hoogste 2.500 m² bedraagt;

5. de hoogte van een mest- en/of organische (bij)product-vergistingsinstallatie ten hoogste 10 m bedraagt;

6. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;

7. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

8. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

c. lid 4.5.2 sub d en de bestemmingsomschrijving:

en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een aan de agrarische functie ondergeschikte deeltijdfunctie in de vorm van lichte bedrijvigheid of een zorgfunctie, mits:

1. het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2, zoals die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, voor zover deze naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2;

2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

3. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;

4. alle activiteiten ten behoeve van de kleinschalige uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht, met dien verstande dat de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte 30% van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van in totaal 750 m^2;

5. er geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvindt;

6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. lid 4.5.2 sub e:

en worden toegestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

1. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;

3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;

4. de totale oppervlakte van de bijgebouwen bij de twee bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan 100 m²;

5. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;

6. is aangetoond dat de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;

7. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

8. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. lid 4.5.2 sub h:

en worden toegestaan dat een bedrijfswoning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:

1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven;

2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;

3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:

a. in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m^2 van dat oppervlak, of;

b. in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m^2 van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;

met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m^2 mag bedragen, dit is exclusief verkeersruimtes en sanitaire ruimtes;

4. het parkeren vindt op eigen erf plaats;

5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;

7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;

8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. lid 4.5.2 sub i:

en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt voor houtteelt of andere opgaande teeltvormen, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande opgaande landschapselementen;

2. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Grasland;

3. een minimale afstand van 10 m wordt aangehouden tot aangrenzende agrarische productiegronden in verband met schaduwwerking;

4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische, archeologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veldontginningenlandschap;

5. na winning de oorspronkelijke kenmerken van het landschap herkenbaar blijven, in het bijzonder het open karakter van dit landschap;

g. lid 4.5.2 sub j:

en worden toegestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van landschappelijke beplanting, mits:

1. is aangetoond dat de aanleg van de beplanting een versterking betekent van de landschappelijke structuur;

2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

h. lid 4.5.2 sub k:

en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande bebouwingsvierhoeken, dan wel bouwvlak of andere bouwpercelen;

2. is aangetoond dat binnen de bestaande aaneengesloten vierhoek\, dan wel bouwvlak geen ruimte meer is voor een paardrijbak;

3. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die mede zijn bestemd als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;

4. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;

5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;

2. het verwijderen van houtopstanden en struweel (ondergroei) ter plaatse van de gronden die in bijlage 9 en 10 zijn aangewezen als 'beplanting bestaande uit bomen en struiken', 'singel/struweel', 'natuurterrein', 'bos', 'hakhout, griend, broekbos' of 'bos en elementen grote eenheden/beheerplan aanw.';

3. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;

4. het dempen en/of graven van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen, voor zover het verkavelingspatroon hierdoor wordt gewijzigd;

5. het aanleggen van aarden wallen;

6. het realiseren van stapstenen of onderdelen van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van niet meer dan 3 ha;

7. het aanleggen van fiets- en voetpaden;

8. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of –leidingen, niet zijnde mesttransportleidingen binnen de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak;

9. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van verharde wegen en paden buiten de in lid 4.2 bedoelde vierhoek, dan wel bouwvlak, als ook verharding breder dan 2 m voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de weg, met dien verstande dat de aanleg van verharding voor de voorgevel(s) ten behoeve van twee in-/uitritten met een maximale breedte aan de straatzijde van 17 m en een maximale breedte van 7 m op het voorerf en een in/uitrit met een maximale breedte van 5 m zijn toegestaan;

Bestemmingsplanregels

10. het verharden van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de verharding van klinkerwegen buiten de in lid 4.2 bedoelde vierhoek, dan wel bouwvlak.

b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

c. De sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het jonge veld- en veenontginningengebied en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De aanleg van een ecologische verbindingszone moet passen binnen het beleid met betrekking tot de NNN, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

b. Het onder a vervatte verbod geldt, voor zover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend voor de daar beschreven bouwwerken. Het verbod geldt niet voor de bouwwerken opgenomen in bijlage 4 onder het kopje 'Monumenten Buitengebied Midden – Drenthe'. Op deze laatst bedoelde bouwwerken is de Monumentenwet van toepassing.

c. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

d. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 48.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. (vergroting vloeroppervlak ten behoeve van een intensieve tak)

het vloeroppervlak ten behoeve van een intensieve tak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' wordt vergroot tot ten hoogste 5.300 m², mits:

1. de noodzaak tot vergroting voortvloeit uit het realiseren of behouden van een volwaardige neventak of een volwaardig bedrijf en deze noodzaak is aangetoond, dan wel uit gewijzigde wet- en regelgeving;

2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

b. (wijziging bedrijfsvorm van intensief naar grondgebonden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht bij beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf ten behoeve van wijziging van bedrijfsvorm, mits:

1. de bedrijfsactiviteiten van het intensief veehouderijbedrijf op een bestaande aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak zijn beëindigd en gewijzigd is in een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

2. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;

3. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf' op dezelfde plek wordt aangebracht waar de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd;

c. (wijziging bedrijfsvorm van intensief naar grondgebonden en gelijktijdige verplaatsing van dat bedrijf)

bij beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht ten behoeve van wijziging van bedrijfsvorm waarbij deze gelijktijdig wordt verplaatst naar een ander perceel, mits:

1. de bedrijfsactiviteiten van het intensief veehouderijbedrijf op een bestaande aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak zijn beëindigd en gewijzigd is in een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

2. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;

3. bij verplaatsing van het bedrijf met de ligging en vormgeving van de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;

4. is aangetoond dat de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;

5. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;

6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;

7. de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak maximaal 1,5 ha zal bedragen;

8. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;

9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

10.is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

11.de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de water-huishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

12.er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone', gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ingeval op de oude locatie een of meerdere gebouwen blijven staan als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, of ingeval op de oude locatie niet een of meerdere gebouwen blijven staan, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt verwijderd;

d. (verplaatsing grondgebonden bedrijf)

de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht ten behoeve van verplaatsing van dat grondgebonden bedrijf mits:

1. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;

2. met de ligging en vormgeving van de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;

3. is aangetoond dat de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;

4. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;

5. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;

6. de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak maximaal 1,5 ha zal bedragen;

7. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;

8. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

9. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

10. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

11. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone', gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

met dien verstande dat, ingeval op de oude locatie een of meerdere gebouwen blijven staan burgemeester en wethouders als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, of ingeval op de oude locatie niet een of meerdere gebouwen blijven staan, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt verwijderd;

e. (nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf)

de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

1. vestiging in bestaande bebouwing niet mogelijk is;

2. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;

3. met de ligging en vormgeving van de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;

4. is aangetoond dat de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;

5. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;

6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;

7. de aaneengesloten vierhoek, dan wel bouwvlak maximaal 1,5 ha zal bedragen;

8. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;

Bestemmingsplanregels

9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

10. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

11. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

12. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone', gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

13 in een landschappelijk inpassingsplan is aangetoond dat de bebouwing goed landschappelijk wordt ingepast, waarbij de voorwaarde kan worden opgenomen dat (een gedeelte van) de landschappelijke inpassing voor een bepaalde datum overeenkomstig het inpassingsplan moet zijn aangelegd en vervolgens in stand moet worden gehouden, dan wel dat de gronden niet in gebruik mogen worden genomen dan nadat (een gedeelte van) de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inpassingsplan is aangelegd en in stand wordt gehouden;

f. (vergroting ijsbaan)

de aanduiding 'ijsbaan' wordt gewijzigd, ten behoeve van vergroting van de ijsbaan, mits:

- is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

g. (wijziging in bestemming Natuur)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de wijziging uitsluitend mag worden toegepast in gebieden die in het provinciale beleid zijn opgenomen als behorend tot de NNN, niet zijnde beheergebieden, dan wel als ecologische verbindingszones;

3. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder mag worden toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;

4. aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven, in die zin dat de bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

6. bij wijziging daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland de betreffende waarden van deze gebieden in acht moeten worden genomen;

7. er maatregelen moeten worden getroffen waardoor er gelet op de instandhoudingsdoelstelling geen significante gevolgen optreden voor de natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone';

h. (wijziging in de bestemming Natuur met de mogelijkheid voor bosaanplant)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur met de mogelijkheid voor bosaanplant, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 23 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. deze wijziging niet mag worden toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;

3. in ieder geval één van de volgende voorwaarden van toepassing moet zijn:

- de bosuitbreiding grenst aan een bestaand bos dat groter is dan 50 ha, of grenst aan een waardevolle bosgemeenschap (dit is een bosgemeenschap die representatief is voor een natuurlijke bosgemeenschap);

- de bosuitbreiding grenst aan bestaand natuurgebied dat groter is dan 50 ha, voor zover zij de ontwikkeling van natuurwaarden versterkt;

- de bosuitbreiding grenst aan een bestaand of toekomstig recreatieterrein, dat groter is dan 10 ha;

- de bosuitbreiding is gelegen in een milieubeschermingsgebied, voor zover zij tevens de ontwikkeling van landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden versterkt;

- de bosuitbreiding grenst aan of ligt bij/in een woonkern, voor zover het bos een recreatieve functie kan krijgen en de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast;

4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. de wijziging moet passen binnen het beleid met betrekking tot de NNN, dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer;

6. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder mag worden toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;

7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, in het bijzonder het open karakter van dit landschap, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

8. maatregelen moeten worden getroffen waardoor er gelet op de instandhoudingsdoelstelling geen significante gevolgen optreden voor de natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone';

i. (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen) ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 33 of artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. deze wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

3. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;

4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;

6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;

7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

j. (wijziging in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling)

ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen – Voormalige boerderijen en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor het deel van het perceel waar de voormalige bedrijfswoning aanwezig is de regels van artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn en voor het deel waar de compensatiewoning gebouwd wordt de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;

3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd als er minstens 750 m² bebouwing gesloopt wordt respectievelijk 2 woningen mogen worden gebouwd als er minstens 2.000 m² bebouwing gesloopt wordt, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Hierbij dient alle voormalige bebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning en de legale daarbij behorende bijgebouwen op een perceel te worden gesloopt;

5. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt; een beperkte afwijking van 5% van de onder 4 genoemde randvoorwaarde mogelijk is mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;

6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m^2 respectievelijk 2.000 m². Saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;

7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning(en) direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet(en) worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als NNN;

8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;

9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

10.aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

11.indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder g i wordt toegepast;

k. (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen ten behoeve van het vergroten van een woonbestemming)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen ten behoeve van het vergroten van een woonbestemming, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 33 of artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 3.000 m² moet bedragen;

Bestemmingsplanregels

3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;

5. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

l. (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen ten behoeve van het verplaatsen van een woonbestemming)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen ten behoeve van het verplaatsen van een woonbestemming, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 33 of artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. het voormalige bestemmingsvlak moet worden verwijderd;

3. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen moet opleveren voor de omgeving, dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;

4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;

6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

m. (wijziging in de bestemming Agrarisch – Tuinbouw/Bedrijf/Bedrijf – Agrarisch aanverwant/Bedrijf – Agrarisch dienstverlenend/Maatschappelijk (zorginstelling)/Sport – Recreatie (manege))

ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch - Tuinbouw, Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch aanverwant, Bedrijf - Agrarisch dienstverlenend, Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling', of Sport - Recreatie met de aanduiding 'manege', ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 3, 8, 9, 10, 19 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;

3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;

5. bij wijziging naar de bestemming Bedrijf de bedrijvigheid moet zijn gekoppeld aan een woonfunctie;

6. bij wijziging naar de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling' de woonfunctie in het hoofdgebouw moet worden ondergebracht met dien verstande dat bewoning van overige gebouwen pas mogelijk is als daarvoor de noodzaak is aangetoond;

7. de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Agrarisch - Tuinbouw uitsluitend mag worden toegepast, indien de tuinbouwactiviteiten aansluiten op bestaande opgaande landschapselementen, zodat de grootschalige openheid niet wordt aangetast en vestiging niet plaats mag vinden op gronden die mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie 1;

8. bij wijziging naar de bestemming Bedrijf – Agrarisch aanverwant (als gebruiksgerichte paardenhouderij) aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- de gebruiksgerichte paardenhouderij dient te worden gevestigd in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet zijnde bedrijfswoning(en), waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak niet meer zal bedragen dan 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet zijnde bedrijfswoning(en), en overkappingen;

- vestiging dient plaats te vinden in de gebieden aansluitend aan de hoofdkernen Beilen, Smilde, Bovensmilde of Westerbork; er moet bij vestiging bij de kleinere kernen worden aangetoond dat er behoefte is aan een gebruiksgerichte paardenhouderij in die omgeving en er mag in de nabije omgeving nog geen gebruiksgerichte paardenhouderij aanwezig zijn;

- de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 m te bedragen;

- er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein;

- alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient een beplantingsplan te zijn overgelegd;

9. bij wijziging naar de bestemming Sport – Recreatie met de aanduiding 'manege' dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

Bestemmingsplanregels

- de manege dient te worden gevestigd in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet zijnde bedrijfswoning(en), waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak niet meer zal bedragen dan 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet zijnde bedrijfswoning(en),en overkappingen;

- vestiging moet plaatsvinden in de gebieden grenzend aan de hoofdkernen van Beilen, Westerbork, Smilde en Bovensmilde of in vrijkomende agrarische bebouwing bij de kleinere kernen, met dien verstande dat bij vestiging bij de kleinere kernen moet worden aangetoond dat er behoefte is aan een manege in die omgeving en er in de nabije omgeving nog geen manege is;er moet bij vestiging bij de kleinere kernen worden aangetoond dat er behoefte is aan een manege in die omgeving en er mag in de nabije omgeving nog geen manege aanwezig zijn;

- de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 m te bedragen;

- er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein;

- alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient een beplantingsplan te zijn overgelegd;

10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

n. (wijziging in de bestemming Natuur (landgoed))

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landgoed', met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. nieuwe bebouwing voor een nieuw landgoed niet mag worden bestemd daar waar de gronden mede bestemd zijn als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;

3. er een integratie van de landgoederen in een met bos en/of natuur te versterken landschapsstructuur moet ontstaan. Er moet bovendien qua maat en schaal een goede samenhang tussen de bebouwing en de omgeving worden gecreëerd;

4. de vestiging geen belemmeringen mag opleveren voor de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van (bestaande) agrarische bedrijven en tevens de landbouwkundige structuur van een gebied niet mag doorbreken;

5. de ruimtelijke kwaliteit van de landgoederen dient te zijn gelegen in de afwisseling van landbouw-, natuur- en/of bosgrond met een gebouw van allure, eventueel in samenhang met andere gronden die passend zijn binnen de sfeer van een landgoed (weiden, vijvers, fiets- en ruiterpaden, lanen en singels en dergelijke);

6. de omvang van een landgoed een minimale oppervlakte krijgt van 15 ha. Binnen kleinere landschapsstructuren is een kleiner landgoed mogelijk, passend binnen het kenmerkende landschap. Een dergelijk kleiner landgoed moet wel een maatschappelijke meerwaarde hebben en moet evenals de grotere landgoederen beschikken over een goede landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische inpassing;

7. de omvang van ieder landgoed een minimale oppervlakte aan bos krijgt van 5 ha;

8. een landgoed een ecologische, economische en esthetische eenheid dient te vormen;

9. bij de inrichting een goede beeldkwaliteit moet worden nagestreefd middels het welstandstoezicht;

10. middels een beplantingsplan uitwerking moet worden gegeven aan de terreininrichting;

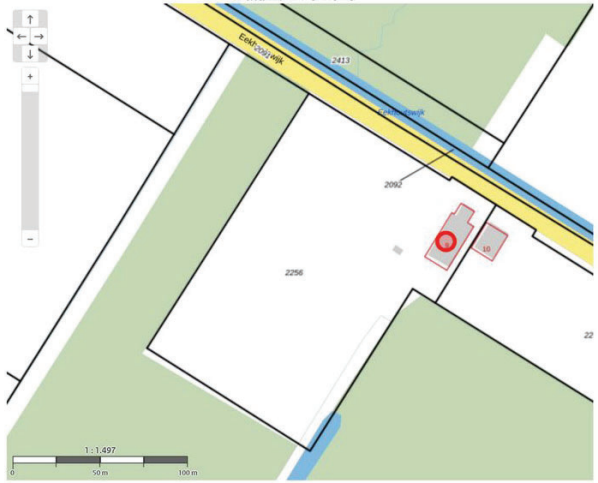
11. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

12. de wijziging uitsluitend mag worden verleend onder de voorwaarde dat er van tevoren een inrichtingsplan is opgesteld waarin de inrichting voldoet aan de hiervoor genoemde uitgangspunten en voorwaarden.

Bodemloket

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport
Datum: 22-6-2026



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Bodemloket

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Wat moet u weten over de verkoop?

Onderstaande clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst

Niet zelf-bewoningsclausule
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkocht zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze kooparkte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

As is, where is
De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het “as is, where is” principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

NVM-vragenlijst over de woning
Door verkoper is geen vragenlijst over de woning ingevuld. Zaken die voor een koper van essentieel belang zijn, dient koper zelf nader te onderzoeken.

Lijst van zaken
Er is geen lijst van zaken toegevoegd aan deze overeenkomst. De woning wordt opgeleverd zoals toegelicht tijdens de bezichtiging.

Asbestclausule
Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat het tot 1993 normaal was asbest casu quo asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Indien in het verkochte asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn en koper voornemens is deze te verwijderen, dienen door koper maatregelen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft. Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid uit welken hoofde dan ook, die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Kenmerken

Soort woning	Woonboerderij
Woningtype	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1938
Woonoppervlakte	151 m^2
Inhoud	3071 m^3
Externe bergruimte	20 m^2
Overige inpandige ruimte	519 m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m^2
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	C.v.-ketel
Type ketel	Remeha
Bouwjaar ketel	2015
Isolatievoorzieningen	Dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Soort dak	Zadeldak
Dakmateriaal	Dakpannen en golfplaten
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Ligging	Zuidwest
Kwaliteit	Fraai aangelegd
Achterom aanwezig	Nee
Onderhoud buiten	Goed
Onderhoud binnen	Goed
Bijgebouw	vrijstaand hout,-
Bouwaanduiding	Bestaande bouw

Wist u dat?

Bert Stadman Makelaardij

De hoogste gemiddelde verkoopprijs van de makelaars in Zuidoost-Drenthe heeft? Wij vanaf april 2019 een nieuw verbouwd kantoor hebben, van maandag tot vrijdag geopend van 08.30 uur tot 17.15 uur. Dit in het vertrouwde Oosterhesselen! Mobiel 24-7 bereikbaar is! En dat ons kantoor tijdens kantoortijden altijd bereikbaar is. U nooit een callcenter aan de lijn krijgt voor een terugbelverzoek. Ook via Whatsapp altijd paraat staat voor uw vragen! Grote kennis van de (lokale) markt heeft? Over een groot zoekersbestand beschikt dat wellicht op uw huis wacht! De lijnen altijd kort zijn. We zijn bewust een 'klein' kantoor waardoor we altijd weten van elkaar wat er gaande is met welk dossier! Unieke presentaties maakt van uw woning. We zijn onderscheidend met professionele fotografen en filmmakers Vandaag gemaild is vandaag reactie. Ons kantoor al bijna 25 jaar bestaat! In deze ruim 20 jaar al bijna 2000 woning verkocht? In deze 20 jaar al bijna 200 woningen heeft aangekocht? Een kantoorhond heeft? Hunter! Bert Stadman beëdigd makelaar is? Bert Stadman al 20 jaar NVM lid is? In ons logo de kerktoren van Sleen staat? :) Positieve reviews krijgt op Funda en Google? Onderscheidend is in promotie? We regelmatig in Landleven adverteren?

en heerlijke koffie schenkt en we graag tijd vrijmaken voor een vrijblijvend gesprek?

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed

Extra informatie

Bezichtiging
Voor een bezichtiging kunt u altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak met ons maken. Houd er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor u tot geen enkele verplichting leidt, maar dat u hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere partijen afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Informatieplicht
De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar zaken als erfdienstbaarheid, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en plichten. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te verkopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering
Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehoud, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij dat u een leesbevestiging meestuurt. Zodat wij weten dat er een bod op de woning is uitgebracht en om misverstanden te voorkomen. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens door ons aan de notaris wordt gezonden.

Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overgekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in een koopovereenkomst.

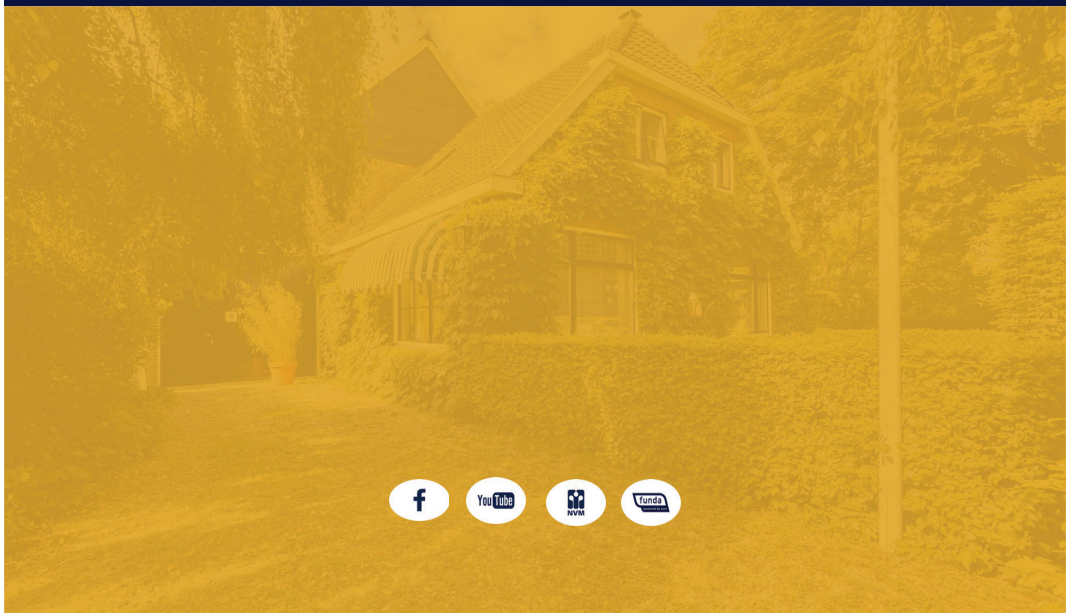
Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

BERT STADMAN
Makelaardij Onroerend Goed



Bert Stadman Makelaardij

Burg de Kockstraat 20a | 7861AD Oosterhesselen

T 0524-581111 | info@bertstadman.nl

www.bertstadman.nl